PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires
Secrétariat général de la
Préfecture de Haute-Savoie
Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine 73 - 74
Agence régionale de santé
Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de BOSSEY

Avis des services de l'État
sur le projet de PLU arrêté

01 SEP. 2026

15 rue Henry Bordeaux
74998 ANNECY cedex 9
Tél. : 04 50 33 60 00
Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr
www.haute-savoie.gouv.fr

Table des matières

I. Le parti d'aménagement et consommation foncière....4
II. Le volet habitat....11
III. La prise en compte des espaces agricoles....15
IV. L'environnement et les milieux naturels et forestiers....16
VI. Règlement des zones agricoles et naturelles....18
VII. énergies renouvelables et adaptation au changement climatique....21
VIII. RISQUES....22
IX. Servitudes d'utilité publique....23
X. Les données géographiques et publication sur le géoportail de l'urbanisme....23
CONCLUSION....24

Le territoire de BOSSEY couvre une superficie totale de 388 hectares et se situe à la frontière franco-helvétique dans le bassin genevois, au Nord-ouest du département de la Haute-Savoie. La commune compte 947 habitants (source INSEE 2022).

Son territoire présente une topographie contrastée entre une partie, au Nord-ouest, située en plaine et une partie, au Sud-est, installée sur les contreforts Nord de la montagne du Salève. L'altitude de la commune varie entre 431 et 1250 mètres.

Du fait de cette topographie, l'urbanisation de Bossey s'étend exclusivement sur le secteur Nord-ouest de la commune. Le Chef-lieu se situe à 460 mètres d'altitude. Le reste du territoire est essentiellement recouvert par un massif boisé qui s'étend jusqu'aux hautes strates calcaires de la Montagne du Salève. La commune accueille également un golf (18 trous) et une partie de la carrière du Salève.

Sur le plan environnemental, la commune a conservé une identité de village et elle le doit en grande partie à son patrimoine paysager et bâti.
Elle est marquée par des sites naturels de grande qualité paysagère, adossée au massif du Salève, alternant forêts, terres agricoles ou naturelles.

La commune de Bossey appartient à la communauté de communes du genevois dont elle occupe la pointe Est et est classée commune de « ceinture urbaine » de par sa situation frontalière avec la Suisse et sa proximité des espaces urbains (Annemasse et centre de Genève). Elle fait partie intégrante d'un vaste bassin de vie qui englobe les 117 communes du Pôle métropolitain du Genevois français, les 45 communes du Canton de Genève ainsi que les 47 communes du district de Nyon.

Le territoire de Bossey est couvert par la Directive paysagère du Mont Salève.

Le schéma de cohérence territoriale du Genevois (ScoT), approuvé le 16/12/2013 classe Bossey en tant que village. En matière de consommation de l'espace, l'un des objectifs affichés du Scot est d'organiser une consommation foncière raisonnée : pour Bossey, la consommation de l'espace restera très modérée avec un maximum de 3 ha en extension urbaine et une densité minimale de 25 logements par hectare.

Depuis le 4 octobre 2024 le Pôle métropolitain du Genevois français est en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Genevois français et du suivi et de la mise en œuvre des schémas existants, sur un périmètre comprenant : Pays de Gex Agglo, Annemasse Agglo, Terre Valserhône l'Interco et la Communauté de communes du Genevois.
Le calendrier de ce Scot élargi est le suivant : le diagnostic territorial réalisé en 2025 va permettre la rédaction du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) en 2026-2028 pour envisager un arrêt du projet en 2028 et une approbation à échéance 2029.

La commune de Bossey dispose d'un PLU approuvé le 12 juillet 2005.
Elle a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 19 août 2015.

Le projet de PLU a été soumis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, lors de sa séance du 23 juillet 2026, a émis un avis favorable, assorti de réserves.

Au regard des enjeux identifiés, le projet de PLU arrêté par délibération en date du 11 mars 2026 et reçu en Préfecture le 2 juin 2026, appelle les observations suivantes :

I. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT ET CONSOMMATION FONCIÈRE

L'ambition du PLU déclinée dans le PADD s'articule autour de deux orientations générales :

- les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Le PADD vise à répondre à trois enjeux principaux issus du diagnostic territorial :

- Enjeu n°1 : Une meilleure prise en compte du paysage,
- Enjeu n°2 : freiner l'étalement urbain et le mitage qui en résulte,
- Enjeu n°3 : poursuivre l'aménagement du centre incluant la création d'espaces publics de qualité.

I.1. Perspectives démographiques et production de logement

La commune de Bossey fait partie de la communauté de communes du Genevois (CCG) où le PLH est exécutoire depuis le 4 décembre 2023 pour la période 2023-2029.

Elle compte un taux de croissance annuel moyen depuis 1999 de 2,30 % (1,30 % en Haute-Savoie) et de -1,30 % sur la période 2017-2023 (1,08 % en HS). Si le taux de croissance depuis 1999 est plus élevé que celui constaté en moyenne au niveau du département, une baisse significative du taux de croissance est constaté depuis 2017 (taux négatif).

En 2022, la commune détient un parc de 606 logements (source INSEE), dont 425 résidences principales (70,1 %), 133 résidences secondaires (21,9 %) et 48 logements vacants (7,9 %) avec une majorité de logements individuels (62,4 % du parc total - sources Majic 2024). Le parc des résidences principales a diminué d'environ 1,6 % entre 2016 et 2022. Sur la même période, le parc des résidences secondaires a augmenté de 4,7 % et les logements vacants de 54,8 %.

Taux de croissance et estimation des besoins en logements

Concernant les perspectives d'évolution, le rapport de présentation Tome 2 (RP2) précise en page 45 que sur la base de l'objectif du PLH (10 logements par an), l'augmentation de population serait de 250 habitants sur dix ans (avec 2,5 habitants par logement). La commune de Bossey passerait de 950 habitants (2025) à 1200 habitants (2035), soit une augmentation de 26,3% (hors décès), ou de 2,63% par an).

I.2. Analyse de la consommation foncière

I.2.1 Consommation foncière de 2011 à l'arrêt du PLU

Selon les données de l'OCS 74[1], la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'établit comme suit :

Période	Consommation d'ENAF	Observations

[1]Observatoire de la Consommation des Sols de Haute Savoie (OCS74) maintenu par la DDT.

Été 2011 – été 2021	3,2 ha	Consommation exclusivement liée à la création de logements.
Été 2021 – été 2025	0,7 ha	Soit environ **22 %** de la consommation de la période 2011-2021 en quatre ans. Le rythme annuel de consommation foncière a ainsi été quasiment divisé par deux.

Le rapport de présentation retient une méthode fondée sur la prise en compte brute des permis de construire, sans correction des effets liés au renouvellement urbain ou à la superficie réelle consommée. Cette méthode conduit à surestimer la consommation (près de 10 ha sur la période 2011-2021 et 4,44 ha sur la période 2021-2026.[2]

Remarque : le rapport de présentation devra être repris sur ce point.

I.2.2 Au regard de la trajectoire ZAN et de son absence de territorialisation par le SCOT opposable

En l'absence de territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF selon les modalités fixées par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 par le ScoT opposable, l'application au projet de PLU d'un coefficient uniforme de division par deux de la consommation d'ENAF impliquerait un objectif maximal de potentiel d'urbanisation selon les plafonds suivants :

Période	Consommation maximale théorique
Jusqu'en 2031	**1,6 ha** (dont il convient de déduire les **0,7 ha** déjà consommés depuis 2021) soit 0,9 ha
2031 – 2041	0,8 ha
Enveloppe maximale globale (2025-2041)	1,7 ha

Par ailleurs, le SCoT de la communauté de communes du Genevois fixait en 2014 un maximum de 3 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Le rapport de présentation indique que 1,8 ha ont été consommés en extension. Les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine ne doivent ainsi pas dépasser 1,2 ha.

I.2.3 Potentiel foncier du PLU arrêté

Le PLU opposable présente un gisement foncier de 3,3 ha[3].

Selon l'analyse de l'OCS 74, le potentiel constructible du PLU arrêté sur des tènements aujourd'hui agricoles, naturels ou forestiers représente environ **1,8 ha :**

- 1,15 ha en zones urbaines (dont 0,37 ha en Uag déclarés en agriculture biologique) ;
- 0,57 ha en zone à urbaniser (OAP n°1) ;
- 0,13 ha par un emplacement réservé (ER n°1).

Il n'est pas prévu de secteurs où l'ouverture à l'urbanisation est différée.

Remarques :il convient de souligner l'effort réalisé par la collectivité pour réduire son enveloppe urbaine et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Toutefois, afin d'inscrire son projet sur une trajectoire vers le ZAN et s'inscrire en compatibilité avec le SCoT opposable, la collectivité est invitée à poursuivre cet effort et parachever le travail commencé en

[2]Page 82 du tome 2.

[3]Le PLU opposable ayant été approuvé en 2005, les zones 2AU sont caduques depuis 2014.

limitant à 0,9 ha les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation d'ici 2031 et à 1,7 ha d'ici 2041 (sous réserve du respect des dispositions prévues par le ScoT).

I.3. Les évolutions du PLU arrêté et analyse des surfaces constructibles

I.3.1 OAP sectorielle

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles permettent de définir, de manière qualitative et stratégique, les grandes lignes de l'aménagement souhaité dans le PADD sur des secteurs où des projets particuliers ou des enjeux spécifiques sont identifiés.

Les OAP ont pour objectifs de :

- favoriser un développement urbain harmonieux et cohérent ;
- répondre aux enjeux spécifiques d'un secteur (mobilité, logement, développement économique, environnement) ;
- assurer la mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

OAP Chef-lieu – Sous Laidefeur

Le PLU comporte une seule OAP sectorielle qui prévoit de conforter le centre en créant une liaison urbaine entre le Chef-lieu et Laidefeur.

L'objectif est de réaliser un véritable projet de « cœur de village » proposant des secteurs de service, d'habitat et de nouveaux espaces publics en lien avec les équipements existants (école, mairie).

Vocation de la zone prenant en compte le contexte patrimonial et paysager :

- l'agrandissement des équipements publics existants, la création d'équipements et d'espaces publics nouveaux,
- la réalisation de logements collectifs qui bénéficieront de la proximité des équipements publics.

Les opérations d'aménagement peuvent porter sur la totalité de l'un ou l'autre des secteurs :

- **Secteur 1 : équipements / espaces publics**

Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n° 1) les équipements seront en lien avec la mairie ou l 'école : périscolaires, associatifs, ..

- **Secteur 2 :** habitat collectif
- **Secteur 3 :** secteur de la ferme existante (la limite entre le secteur 2 et le secteur 3 correspond au tènement foncier de la ferme)

Capacités et nature des constructions : 3 à 4 collectifs pour 30/40 logements

L'OAP représente une surface totale de 7 100m², les constructions occupent 40 % de l'assiette laissant 2 000m² d'espaces libres à vocation de parc, jeux,..

source : document 4 OAP « schéma de principe d'aménagement de la zone »

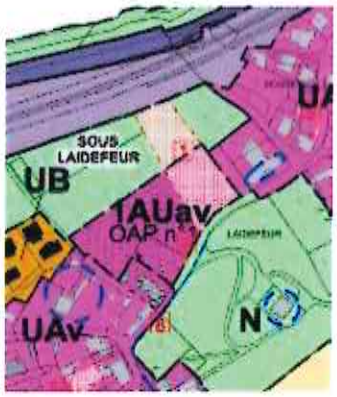
Remarques :

• les principes d'aménagement proposés dans l'OAP pourraient être précisés et le dossier harmonisé quant au périmètre retenu ; il est souhaitable que l'OAP soit étayée et argumentée pour aboutir à un projet qualitatif à hauteur des enjeux du paysage (vues, pentes, gestion de l'eau, positionnement et volumes architecturaux, esprit du lieu ..) en justifiant notamment le périmètre et en donnant des éléments de contexte. L'implantation des logements collectifs devra également faire l'objet d'une analyse pertinente pour intégrer les nuisances environnementales, les positionner au sud de l'OAP permettrait une exposition en zone moyennement altérée (plutôt qu'en zone altérée) – l'assiette de l'OAP se situant dans la bande des 100m de l'autoroute.
• l'agriculture étant présente sur ces terrains agricoles, il conviendrait d'intégrer une bande tampon dans le tènement de l'OAP entre les aménagements projetés et la parcelle exploitée, soit une zone de sécurité de 20m prévue pour certains produits phytosanitaires.
• concernant la ressource en eau, l'adéquation entre la disponibilité et le nouveau besoin en eau généré par les nouveaux logements collectifs (OAP) n'est pas démontrée et reste à compléter.
• il conviendra de trouver un équilibre déblais/remblais au niveau de l'opération sachant que le PLU n'identifie pas d'ISDI.

I.3.2. Les emplacements réservés

14 emplacements réservés ont été identifiés à Bossey, principalement liés à la mobilité (aménagements routiers et élargissements de voirie, création de cheminements doux) au bénéfice de la commune pour une emprise globale d'environ 1 ha.

Un emplacement réservé (ER n°1) est partie intégrante de l'OAP



Il représente 3 236m² dont 1845m² dans l'OAP et a pour objet la réalisation d'équipements publics en extension de l'école (création de places de stationnement, élargissement de la rue de l'école) et la création d'espaces publics pour renforcer l'offre de services et conforter le Chef-lieu comme lieu de vie espace de convivialité.

Remarques : cet emplacement réservé impacte des surfaces agricoles déclarées au RPG 2025. Dans le règlement cartographique, la partie Nord de l'ER n° 1, classée en zone N devrait soit être intégrée à l'OAP soit être retirée conformément au schéma présenté dans les documents écrits : rapport de présentation et OAP. Cette dernière option permettrait de ne pas couper la parcelle N et créer une enclave.

I.3.3 OAP thématique

En complément de l'OAP sectorielle, le PLU définit 1 OAP thématique s'appliquant à l'ensemble du territoire communal, cette disposition mérite d'être soulignée :

OAP thématique Accès agricole

« toute opération d'aménagement située à proximité de l'espace agricole doit ménager un accès utilisable par les engins agricoles pour accéder à ces terrains ».

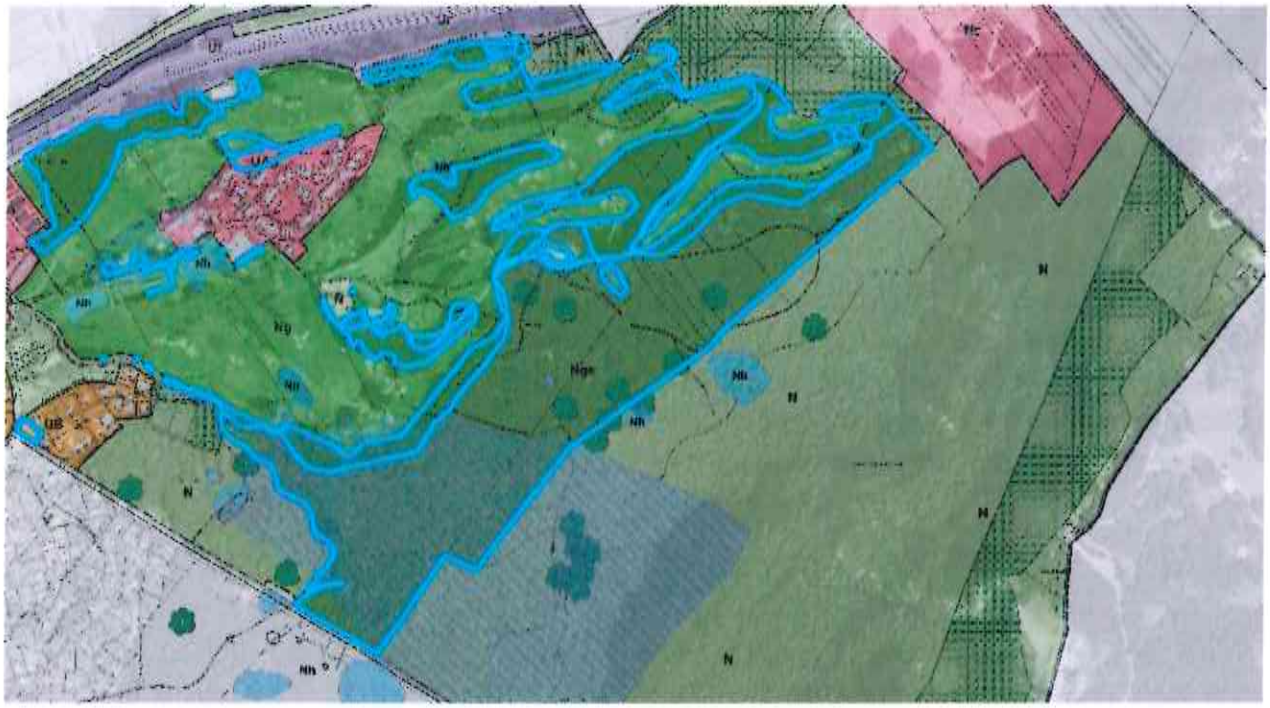
Remarques : la desserte du tènement agricole situé au nord de l'OAP doit être maintenue conformément à cette OAP thématique. Il conviendra de compléter le document pour mentionner l'emplacement des accès agricoles.

I.3.4 Le golf

Le territoire communal accueille un golf depuis 1985. Le PLU encadre ce site à travers deux secteurs spécifiques[4] :

- **La zone Ng (63,18 ha) :** Correspondant à l'emprise du golf existant. Y sont autorisés, sous réserve d'une bonne insertion paysagère, les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires à l'activité golfique, ainsi que les extensions limitées des constructions d'habitation existantes.
- **La zone Nge (29,60 ha) :** Destinée à un projet d'extension sous forme de « golf naturel». Ce secteur autorise les aménagements concourant à la réalisation de ladite extension, sous réserve de l'établissement d'une étude environnementale préalable et que l'ensemble de l'aménagement puisse être considéré comme transparent vis à vis du contexte environnemental et du respect des arbres identifiés au titre des articles L-151-19 (paysage) ou L-151-23 (environnement). du Code de l'urbanisme.

Ces deux zones intègrent plus de 47 hectares d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF), répartis entre 47 ha de surfaces forestières et 0,23 ha de parcelles agricoles.



Carte des gisements identifiés sur le secteur

Remarque : Ce zonage n'est pas compatible avec les dispositions de la loi Climat et Résilience qui qualifie les infrastructures de golf comme des surfaces artificialisées.

Par ailleurs, la zone d'extension projetée présente d'importants enjeux environnementaux et paysagers. Elle s'établit sur un espace forestier situé en pied de versant du massif du Salève, ce dernier bénéficiant d'une double protection au titre du réseau **Natura 2000** et de la **Directive paysagère du mont Salève (4.1. La prise en compte des espaces naturels et forestiers)**. Longeant directement la zone Natura 2000, le secteur d'extension est identifié comme « pied de versant » dans les structures paysagères de la directive paysagère. De plus le site s'inscrit sur un corridor écologique d'importance régionale, identifié

[4]Ces deux secteurs font l'objet d'un unique zonage Ng dans le PLU opposable.

au SRADDET reliant le massif du Salève à la plaine genevoise. Enfin, la concrétisation du projet ne devrait pas porter atteinte à la continuité de l'exploitation forestière, à la sécurisation des itinéraires balisés, ni aux impératifs de défense incendie.

Remarques : dès lors, au regard de l'emprise foncière projetée pour l'extension, le rapport de présentation devra être complété afin de motiver et de justifier le dimensionnement retenu. A ce titre, un dimensionnement contenu sous 10 à 15 ha apparaîtrait plus équilibré au regard de l'objectif poursuivi.
De plus, l'exécution de ce projet d'envergure supra-communale nécessitera d'être autorisée par le futur SCoT, qui devra notamment flécher le volume de consommation d'espace nécessaire.
En parallèle et dans l'attente du nouveau SCoT, les ENAF situés en zone Nge doivent être encadrés par un règlement prescrivant des aménagements sans artificialisation.
Il conviendra également de prévoir une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) sectorielle dédiée au golf dont le périmètre englobera le site existant et sa zone d'extension. Les principes d'aménagement définis par cette OAP permettront de dimensionner plus précisément le projet d'extension, de préciser la compatibilité du secteur avec les orientations de la directive paysagère et de répondre aux enjeux environnementaux identifiés. A ce titre, l'OAP veillera à la mise en place d'une zone tampon par rapport à la limite du site Natura 2000, au maintien d'accès pérennes et correctement dimensionnés pour les services d'incendie et de secours ainsi que pour l'exploitation forestière, à la préservation des habitats forestiers d'intérêt, ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique fonctionnel en direction de la Suisse.
Ces dispositions pourront utilement être complétées par des prescriptions réglementaires prises au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
Enfin, il conviendra de définir la notion de « golf nature » dans le lexique du règlement.

2.3.5 La carrière

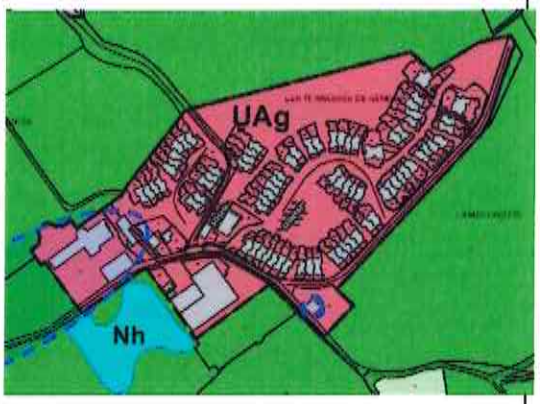
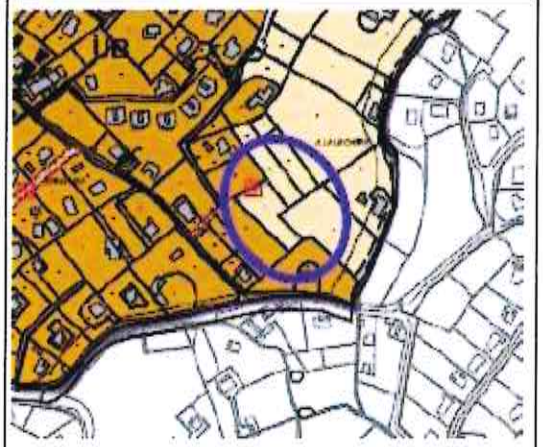
L'exploitation de la carrière par la société Les Carrières du Salève a été autorisée pour une durée de 30 ans par arrêté préfectoral le 16 mai 2003 ; ce dernier précise que la remise en état du site sera naturelle, le réaménagement final doit prévoir la reconstitution du cordon boisé.

Le PADD, dans ses orientations générales, envisage la reconversion du site de la carrière en équipement de loisir et culturel, etc.. Le rapport de présentation précise qu'un équipement culturel de type amphithéâtre en plein air pour concerts, expositions,... pourrait prendre place dans ce lieu quand l'exploitation de la carrière arrivera à son terme, soit en 2033.
Le PLU n'apporte pas de précisions et ne présente pas de projet plus abouti.

Remarques : le projet de reconversion devra être compatible avec la remise en état du site prescrite par l'article 8 de l'arrêté préfectoral du 16 mai 2003 « l'objectif final de la remise en état vise à établir une falaise rocheuse propice à une reconquête par les espèces végétales, et à reconstituer un talus boisé en pied de la falaise ».
Il devra également être compatible avec la Directive paysagère qui précise que le site doit permettre de maintenir le Salève comme espace naturel et pastoral, la remise en état naturel est compatible avec la Directive. L'équipement de type théâtre de verdure ne semble pas compatible avec la vocation naturelle du piémont du Salève et pourrait induire des évènements sur le site susceptibles de déranger la faune et la flore qui doivent se réinstaller.
Par ailleurs, le projet, de par sa nature, peut être compté dans les surfaces artificialisées.

2.3.6 Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée

Afin de parachever le travail commencé et ceinturer au plus près l'enveloppe urbaine, il est demandé de reclasser en espaces Naturels agricoles et forestiers les espaces vulnérables suivants représentant un potentiel constructible près de 1,67 ha :

Zone urbaine du golf Zonage UAg	La zone urbaine dense du golf Ce secteur englobe des surfaces déclarées en agriculture biologique sur la partie nord de la parcelle B0683 (17389 m²) Sans aménagements prévus au nord de ce lotissement, il convient de limiter la zone Uag au secteur artificialisé	
A la Lechère Zonage UB	La zone intègre des parcelles à usage agricole. - Parcelle A0903 (1528 m²) à usage de vignes ? - Parcelle A1815 (870 m²) , parcelles A1814 et A0499 en partie : surfaces agricoles déclarées au RPG 2025.	
Les Landes Bas (route de Collonges) Zonage UB	La zone intègre des parcelles à usage agricole ou naturel. - parcelle A0832 (1529 m²), parcelle A0833 (708 m²), parcelle A0834 (1765 m²), parcelle A0837 (115 m²), parcelle A0838 (394 m²), parcelle A0841 (25 m²), parcelle A0843 (1765 m²), déclarées au RPG 2025 dans un îlot de 0,42 ha de prairie. - parcelle A0490 (2878 m²)	

Remarque : Ces 3 secteurs n'ont pas vocation à contribuer à la production de logements. Aussi, ils doivent être reclassés en espaces naturels agricoles et forestiers pour renforcer les efforts en matière de réduction de la consommation foncière.

II. LE VOLET HABITAT

II.1 Contexte

La commune de Bossey fait partie de la communauté de communes du Genevois (CCG) où le PLH est exécutoire depuis le 4 décembre 2023 pour la période 2023-2029.

La commune de Bossey compte **941 habitants** (source INSEE 2023), avec un taux de croissance annuel moyen depuis 1999 de 2,30 % (1,30 % en Haute-Savoie) et de -1,30 % sur la période 2017-2023 (1,08 % en HS). Si le taux de croissance depuis 1999 est plus élevé que celui constaté en moyenne au niveau du département, une baisse significative du taux de croissance est constaté depuis 2017 (taux négatif).

En 2022, la commune détient un parc de 606 logements (source INSEE), dont 425 résidences principales (70,1 %), 133 résidences secondaires (21,9 %) et 48 logements vacants (7,9 %). Le parc des résidences principales a diminué d'environ 1,6 % entre 2016 et 2022. Sur la même période, le parc des résidences secondaires a augmenté de 4,7 % et les logements vacants de 54,8 %.
La commune présente une majorité de logements individuels : 62,4 % du parc total (sources Majic 2024).

Au 1/01/2025, la commune compte 12 LLS (RPLS 2025), représentant 2,82 % des résidences principales. La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. Au cours de l'année 2025, la commune a conventionné 19 logements locatifs sociaux, ce qui porte le nombre de LLS à 31 et le taux de LLS à approximativement 7,29 % (source DDT 2026, INSEE 2022).
Début 2026, 12 ménages sont en attente d'un logement locatif social sur la commune.
La taille des ménages est passée de 2,31 en 2016 à 2,22 en 2022 (source INSEE 2016 et 2022).
La commune de Bossey est classée en zone II du financement du logement locatif social et en zone A au titre de l'investissement locatif intermédiaire.

La commune de Bossey fait partie de la CCG où 10 ménages sont à sédentariser sur la durée du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2025, ce qui nécessite la production de 20 places en terrains familiaux locatifs (TFL). Cet objectif est en cours d'ajustement dans le cadre d'un avenant au schéma qui devrait l'augmenter à 32 places de TFL à l'échelle de la CCG.

II.2 Les enjeux en matière d'habitat

Respecter les objectifs du PLH

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat, conformément à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme. Le PLH (2023-2029) prévoit 61 logements sur 6 ans dont :
- 15 logements sociaux y compris BRS (25 % de la production globale), selon la répartition suivante : 0 PLAI, 6 PLUS, 3 PLS et 6 BRS,
- 6 logements locatifs intermédiaires (10 % de la production globale),
- 40 logements libres (65 % de la production globale).

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Bossey

Le PADD prévoit les éléments suivants :
• L'objectif est de tendre vers une moyenne de 25 logements / ha en compatibilité avec les orientations du SCoT pour l'ensemble des typologies d'habitat.
• Le développement communal s'appuiera sur deux pôles principaux :
- l'ensemble constitué par le Chef-Lieu et Laidefeur,
- Le secteur de l'Hôpital.
En dehors de ces deux pôles, les secteurs urbanisés connaîtront :
- des mesures permettant leur densification,

- une redéfinition mesurée de leurs franges,
- la création de micro-espaces publics de proximité.

• Les objectifs d'organisation de l'urbanisation permettent de mettre en place une politique de l'habitat permettant :

- de répondre aux besoins en matière de logements,
- une mixité sociale,
- une répartition cohérente dans les différents pôles des formes urbaines et des typologies d'habitat : collectif, intermédiaire ou groupé, habitat individuel, générant des espaces collectifs ou publics.

L'objectif de réalisation de logements collectifs se concrétisera dans le projet de cœur de village, dans et avec le secteur de mixité de l'Hôpital.

II.3 Production de logements et en particulier de LLS au sein du PLU

Taux de croissance et estimation des besoins en logements

•Concernant les perspectives d'évolution, le rapport de présentation Tome 2 (RP2) précise en page 45 que sur la base de l'objectif du PLH (10 logements par an), l'augmentation de la population serait de 250 habitants sur dix ans (avec 2,5 habitants par logement). La commune de Bossey passerait de 950 habitants (2025) à 1200 habitants (2035), soit une augmentation de 26,3% (hors décès), ou de 2,63% par an.

•Le rapport de présentation Tome 2 (RP2) précise ensuite en page 46 que le projet de SCoT prévoit une croissance globale supérieure à 2 %. D'après le RP2, tabler sur une évolution démographique d'environ 2% peut constituer une base acceptable mais il est mentionné qu'il apparaît plus pertinent de raisonner en termes de consommation d'espace.

•Commentaires

•Le taux de croissance ainsi que les besoins en logements ne sont pas clairement mentionnés dans le rapport de présentation. Des rappels des objectifs du SCoT et du PLH sont réalisés mais le RP précise que les réflexions se sont faites au niveau de la consommation d'espace. A noter que le PADD était déjà très imprécis sur la perspective d'évolution démographique : aucun taux de croissance mentionné.

•L'absence de véritable étude communale sur les besoins en logements constitue une lacune de ce PLU.

Quelques imprécisions sont également à noter :

•- le ratio de 2,5 habitants par logement ne correspond pas à la taille des ménages qui est de à 2,22 personnes par ménage en 2022 ;

•- l'évolution de la population selon le rythme de production prévu dans le PLH (+10 logements par an) et avec 2,22 habitants par logement, correspond au taux de croissance annuel moyen de 2,1 % et non 2,63 %.

Estimation de la capacité d'accueil du PLU

La capacité d'accueil du PLU est la suivante (RP2 pages 76 et suivantes) :

- Dents creuses dans l'enveloppe urbaine : 50 logements, 3,76 ha,
- Dents creuses en extension : 11 logements, 0,77 ha,
- OAP : 40 logements, 0,63 ha,

Soit un total de 101 logements sur 5,16 ha.

Le RP2 (page 77) mentionne ensuite une capacité totale de 394 logements incluant les capacités consommées de 2014 à 2026 (283 logements) et les capacités futures. Il est ainsi possible de déduire les capacités futures : 111 logements (> 101 logements). Soit il s'agit d'une erreur à corriger, soit cette valeur tient compte de la décohabitation et du taux de rétention, à préciser.

Enfin, le RP2 page 78 précise que l'objectif de 25 logements / ha est respecté tant sur la production du cadre bâti entre 2014 et 2025 que sur les perspectives futures (dents creuses et OAP).

Commentaire

- Des imprécisions apparaissent quant à la valeur retenue de la capacité d'accueil de ce PLU : 101 logements ou 111 logements. Les valeurs du taux de rétention et du taux de décohabitation ne sont pas clairement précisées (ordre de grandeur). Ces points doivent être revus.

- La capacité d'accueil du PLU (101 logements a priori) semble toutefois cohérente au regard des objectifs
du PLH (102 logements sur dix ans). A noter que cette capacité d'accueil n'est pas associée à une durée : 10 ans ou 12 ans. Le RP mentionne simplement qu'il s'agit des « capacités futures » ou des « perspectives futures ». Ce point devra également être précisé pour s'assurer de la cohérence de la capacité d'accueil du PLU.

- En termes de densité, sur la base des données du RP2 rappelées ci-dessus, la densité globale des secteurs
construits est de 19,6 logements par hectare et non 25 logements par hectare comme le laisse penser le RP2 (cf.supra). Cette densité reste également inférieure à ce qui est prévu dans le PADD.
Cela interroge donc et il serait pertinent de prévoir des mesures correctives : diminution des zones en extension (hors OAP) ou augmentation de la densité sur certains secteurs : logements intermédiaires, maisons jumelées, etc.

Zoom sur les OAP :

Nom de l'OAP	Phasage	Surface	Typologie	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux
1 - Mairie / Sous Laidefeur (Zone 1AUav)	Cette OAP peut être ouverte à l'urbanisation sans délai, à l'approbation du PLU.	0,71 ha 0,63 ha (hors secteur ferme)	Logements collectifs (3 à 4 constructions)	30 à 40	0

Tableau de synthèse à partir du document sur les OAP et le règlement (source : DDT)

Commentaires

Le PLU de la commune de Bossey ne prévoit qu'une OAP.
Cette OAP présente une densité d'environ 60 logements par hectare (hors secteur ferme).

Zoom sur les logements sociaux

Le RP2 page 40 mentionne que la commune dispose de 42 logements locatifs sociaux :
- 24 logements, 225 route de la croix (1994) ;
- 12 logements, 280 rue de la Molard (2025) ;
- 6 logements, 191 route de Pierre Grand (2025).

Il est ensuite précisé, en page 62, que ces réalisations récentes placent la commune quasiment en situation de compatibilité avec le PLH (celui-ci demande que les logements sociaux représentent 25% de l'objectif de logements soit 2,5 logements par an).

Commentaires

Le règlement écrit et les OAP ne prévoient aucune disposition pour favoriser les logements sociaux.
La commune dispose de 31 LLS conventionnés (et non 42). La liste est la suivante :
- 12 logements (1992, avenant en 1994),
- 12 logements (« l'Hôpital », 2025),
- 7 logements (route de Pierre Grand, 2025).

Pour rappel, le PLH prévoit la production de 15 logements sociaux sur 6 ans (2023-2029). La production de 18 LLS en 2025 permet de répondre aux objectifs sur la période du PLH.
Sur la période du PLU, l'objectif du PLH revient à construire 25 logements sociaux sur 10 ans. En considérant les 19 LLS conventionnés en 2025, il reste donc 6 logements sociaux à produire d'ici 2036.
Pour respecter le ratio de logements sociaux issu du PLH, le PLU devrait prévoir des dispositions pour favoriser le logement social. Le règlement pourrait, par exemple, prévoir un secteur de mixité sociale au niveau de l'OAP.

Quelques incohérences constatées dans le RP2 :
- page 40 : Il est mentionné que 24 LLS ont été construits, 225 route de la croix, en 1994. Or il n'y a que 12 LLS qui ont été conventionnés.
- page 62 : Il est mentionné qu'au cours de l'année 2025 la commune a réalisé 36 LLS : 12 logements Rue de la Mollard (secteur de l'Hôpital) et 6 logements Route de Pierre Grand). Or cela correspond à 18 LLS et non 36 LLS.

II.4 Gens du voyage

Le rapport de présentation ne traite pas le sujet des gens du voyage. Le règlement écrit ne prévoit aucune disposition pour l'accueil des gens du voyage.

Commentaires
Pour rappel, la commune de Bossey fait partie de la CCG où 10 ménages sont à sédentariser sur la durée du schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2025, ce qui nécessite la production de 20 places en terrains familiaux locatifs (TFL). Cet objectif est en cours d'ajustement dans le cadre d'un avenant au schéma qui devrait l'augmenter à 32 places de TFL à réaliser sur la CCG.
Au 1er février 2026, la CCG présente un déficit de 20 places de TFL. Après la signature de l'avenant, le déficit s'élèvera à 32 places de TFL.

Il convient donc d'identifier, à l'échelle de l'EPCI, des terrains permettant la création de ces places de TFL supplémentaires. La commune de Bossey doit traiter ce sujet et le cas échéant identifier des places de TFL dans le règlement de son PLU (STECAL).

III. LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES

Le territoire communal s'étend sur 388 hectares (la forêt occupant 187 ha soit 48 % de la surface communale.

La commune de Bossey appartient aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "*Emmental de Savoie*", "*Pommes et Poires de Savoie*", "*Tomme de Savoie*", "*Raclette de Savoie*", "*Gruyère*" ainsi qu'à l'Association Foncière Pastorale (AFP) du Mont Salève.

Selon le dossier transmis par la commune au titre de la CDPENAF, 32,46 hectares sont classés en zone Agricole (A) dans la version arrêtée du PLU, soit 8,47 % de la surface communale[5].

[5]page 81 du rapport de présentation.

D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024, **19,49** hectares sont déclarés comme surface agricole, représentant **5** % du territoire communal. Parmi ces surfaces :

- 17,03 hectares (soit 87 % des surfaces agricoles) sont déclarés en prairies permanentes ;
- 0,42 hectares (soit 2 %) en prairies temporaires ;

Les autres cultures (céréales, arboriculture...) représentent moins de 2,04 hectares.

Environ un hectare est déclaré en agriculture biologique, soit 5 % des surfaces agricoles recensées au RPG.

Par ailleurs, au moins 13 hectares sont déclarés par des exploitants suisses sur la commune de Bossey.

La commune de Bossey n'a plus de siège d'exploitation agricole sur son territoire. Elle se situe en zone franche. Toutefois, sept exploitations françaises déclarent des surfaces sur la commune de Bossey au RGP 2025 : des exploitants ayant leur siège sur les communes de Collonges-sous-Salève, Archamps, Beaumont, Arbusigny,... Des exploitants suisses déclarent également des surfaces.

Le projet de PLU de Bossey impacterait environ 1,8 ha de surfaces agricoles déclarés au RPG 2024, soit 9,2 % de la surface agricole déclarée :

- 1,15 ha d'ENAF en zone U dont 0.37 ha en Uag déclaré au RPG en agriculture biologique)
- 0,53 ha en 1AU (OAP n°1) et 0,13 ha sur ER n°1 prévu dans le prolongement de l'OAP en zone N.

Remarque :

- l'OAP n°1, en zone Auav, est constituée de surfaces agricoles. La surface agricole concernée est déclarée au RPG 2025 au sein d'un îlot de 1,82 ha de prairie. L'ER 1 impacte aussi des surfaces agricoles déclarée au RPG 2025, classées en zone naturelle au projet de PLU. Il convient également de prévoir et matérialiser l'accès au tènement agricole.

- afin de limiter l'impact du projet d'aménagement couvert par l'OAP n°1 sur l'exploitation des terres agricoles voisines, il convient de prévoir la zone de non traitement (ZNT) de produits phytopharmaceutiques au sein de l'OAP en intégrant une bande tampon de 20 mètres entre les aménagements projetés et les parcelles exploitées en accord avec la distance de sécurité maximale prévue pour certains produits phytosanitaires[6].

IV. L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS ET FORESTIERS

La commune présente une forte sensibilité environnementale avec un nombre important de zones humides, des cours d'eau, un site Natura 2000 du massif du Salève, un corridor écologique et deux ZNIEFF.

Le document d'urbanisme arrêté identifie les enjeux environnementaux à travers différents zonages et/ou trames repérés dans le règlement graphique :

- zones humides ;
- espaces boisés classés (au titre de l'article L.113.1 du CU) ;
- arbres, haies protégés (au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du CU).

Ces milieux naturels à préserver (Natura 2000, ZNIEFF 1 et le corridor) sont inscrits dans le Scot parmi les espaces de classe 1 demandant une protection très importante.

[6] cf. https://www.haute-savoie.gouv.fr/Demarches/Activites-reglementees/Agriculteurs/Traitements-phytopharmaceutiques#!/professionnels/page/F31192)

- Trame verte et bleue

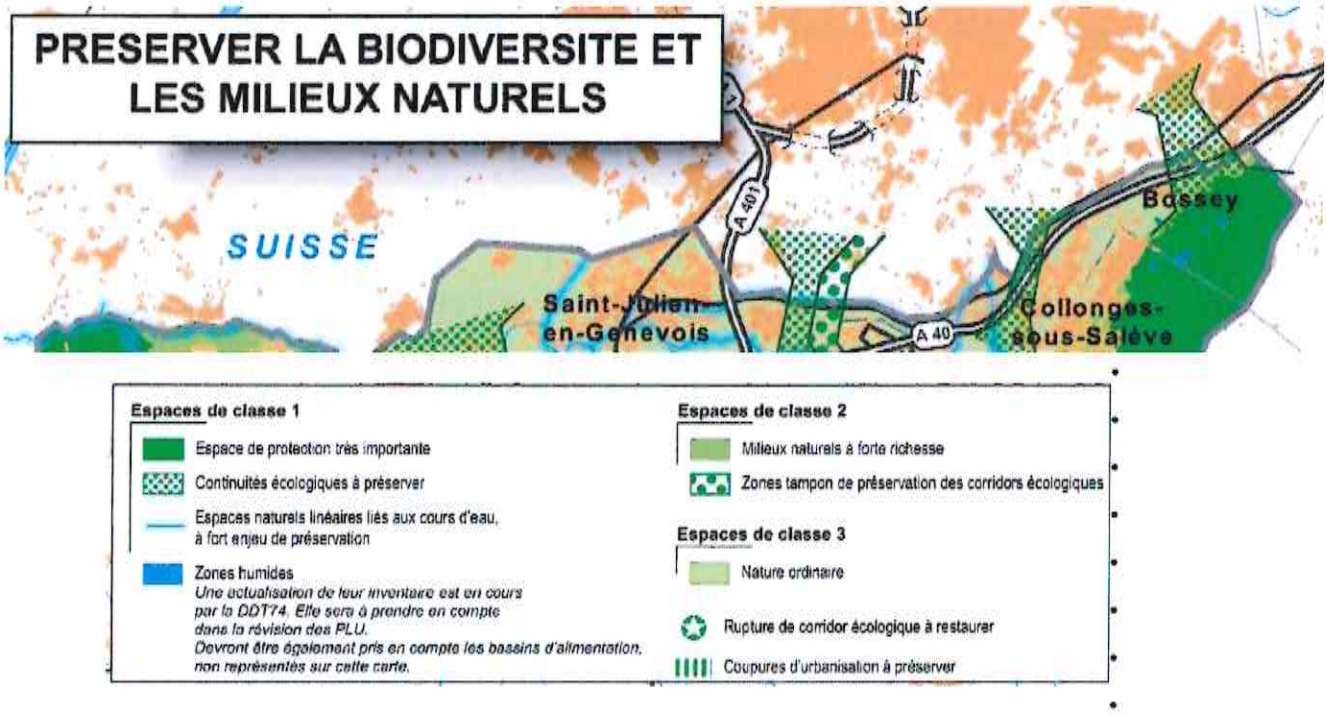
La trame verte et bleue est évoquée dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale, un vaste réservoir de biodiversité est identifié à l'Est du territoire de Bossey, correspondant aux :

- zone Natura 2000 massif du Salève : le site protégé comprend toutes les falaises et la partie piémont du massif. Cette zone est actuellement un espace forestier en pied de massif du Salève.
- ZNIEFF : . de type 1 « Salève »
  . de type 2 « Mont Salève »

On retrouve probablement dans ce type de massif forestier des enjeux écologiques importants (forêt mature, présence des cortèges d'espèces inféodées aux massifs forestier..).

- Corridor écologique

la partie Nord-Est de la commune (cf. golf) présente un corridor à enjeu écologique d'importance régionale, identifié au SRADDET reliant le massif du Salève à la plaine genevoise.



- la commune est également concernée par la **Directive paysagère du Salève.**

Concernant la structure paysagère du Salève, la Directive, dans ses orientations, et notamment la 2è, vise à protéger l'aspect des versants dans la silhouette du massif dont la protection du couvert forestier des versants boisés ; elle vise également à préserver la structure paysagère du piémont (3è orientation).

Remarques : aucun de ces enjeux ne fait l'objet d'une retranscription cartographique réglementaire dans le PLU arrêté et la Directive n'est pas abordée dans les documents notamment dans l'évaluation environnementale (qui n'aborde pas les enjeux de paysage). Les documents devront être complétés pour être en compatibilité avec le Scot et intégrer ces données, notamment cartographier le corridor et le faire apparaître sur le Plan de zonage en tant que prescription au titre de l'article L151-23 par exemple.

- Les cours d'eau

De petits ruisseaux sont présents sur le territoire notamment sur le Crêt Mandolaz et en partie Est de la commune

Le PLU prend en compte la protection des cours d'eau, ces espaces sont identifiés et classés en zone N.

- Zones humides

Les 7 zones humides identifiées à l'inventaire départemental bénéficient d'un classement en zone naturelle Nh dans le règlement graphique, elles sont principalement situées en partie Nord et Nord-est de la commune.

La zone humide potentielle inventoriée au lieu -dit Sur Paret est repérée également.

- Trame bocagère -réseau de haies – arbres remarquable

Le règlement graphique identifie ponctuellement des arbres ou des haies protégées au titre des articles L.151-19 ou au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies sont essentielles pour la Biodiversité et pour le Paysage -intérêt écologique très fort pour de nombreuses espèces mais aussi d'intérêt agronomique pour les terrains autour, préservation du phénomène d'érosion et participation à la fertilisation du sol.

Remarque : Pour l 'ensemble des haies existantes non repérées actuellement au PLU, il convient de les identifier pour permettre une protection adaptée au niveau d'enjeu, par exemple sous forme de protections linéaires, au titre du L.151-19 ou en EBC et ce afin de garantir leur pérennité. Le règlement écrit pourra être complété par des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

- Eau potable

Les parcelles concernées par l'OAP ne sont pas localisées en périmètres de protection de captages d'eau potable.

D'un point de vue quantitatif, le projet va mobiliser davantage la ressource en eau avec l'augmentation de la population. Actuellement, la commune de Bossey ne connaît pas de problème d'approvisionnement en eau potable. Pour rappel, dans un souci sanitaire, le développement de l'urbanisation doit être subordonné à la prise en compte des aspects quantitatifs et qualitatifs liés à l'adduction en eau en eau potable de la commune.

Commentaire :

L'adéquation ressource en eau disponible et nouveau besoin en eau généré par les nouveaux logements collectifs (OAP) n'est pas démontrée.

VI. RÈGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Conformément au Code de l'urbanisme, seules peuvent être autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières (parfois sous conditions) :

- les constructions et installations :
  - agricoles et forestières,

- nécessaires aux équipements collectifs (L. 151-11-1° du CU)
- autres constructions, à titre exceptionnel dans des STECAL (L. 151-13 du CU) (*) ,

- les évolutions des constructions existantes (avec ou sans construction d'annexe) :
  - agricoles et forestières,
  - d'habitation (L. 151-11-2° du CU)
- les changements de destination de tous types de bâtiments existants (L. 151-11-2° du CU) sous conditions notamment d'être repérés sur le règlement graphique (R. 151-35 du CU).

Selon les données de l'OCS 74, la surface communale est occupée à 62 % (237 ha) par des espaces naturels, agricoles ou forestiers :

- 187 ha de forêt ;
- 33,39 ha de surfaces agricoles ;
- 1,44 ha d'alpages ;
- 14,93 ha par les autres espaces naturels.

Le rapport de présentation indique que la zone agricole représente une superficie totale de 32,46 ha, soit 8,47 % de la surface du territoire communal, et les zones naturelles 276,11 ha, soit 72,03 %. Totalisant 308,57 ha, les zones agricoles et naturelles couvrent donc, ensemble un peu plus de 80 % de la surface de la commune.

Aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'est inscrit au règlement graphique.

VI.1 Zone Agricole

La zone A (32,46 ha) concerne les secteurs de la commune à vocation dominante agricole. Elle ne comprend pas de sous secteurs.

Le règlement précise que « les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site sur la base des critères précisés au chapitre « L'agriculture » du rapport de présentation. »

La taille du logement autorisé est de 80 m² maximum de surface de plancher, et respecte les préconisations de la CDPENAF.

Remarques :
- le rapport de présentation devra être complété par la liste des critères, évoqués ci-dessus, permettant d'autoriser les constructions ou installations agricoles ;
- concernant les panneaux solaires autorisés en toiture, le PLU pourrait imposer une installation solaire en cas de création de bâtiment agricole générant une toiture supérieure à 200 m² et sur au minimum 50 % de la surface de la toiture sauf impossibilité technique liée au raccordement au réseau électrique, et hors tunnels et serres.

VI.2 Zone Naturelle

La zone N, laquelle comprend les alpages du Salève présente une superficie de 157,53 ha.
En sus du secteur N, la zone naturelle comprend 5 sous secteurs :

- secteur N' (3,23 ha) correspond à un secteur de gestion de l'existant. En raison de la proximité des infrastructures routières sources de nuisances, du caractère résiduel des parcelles, seules sont autorisés les aménagements et changements de destination dans le volume.

- secteur Nc (17,4 ha) lié spécifiquement aux activités d'extraction des matériaux (carrière).

Le règlement précise que « seules sont autorisées les installations liées à l'extraction de matériaux ainsi qu'une reconversion éventuelle du site à usage culturel »

Remarques :

• la zone Nc définie est plus large que l'existante, elle devra être ajustée pour ne pas empiéter sur une zone boisée.

• La rédaction du règlement devra être modifiée pour retirer l'autorisation de reconversion du site en équipement culturel ou loisir, incompatible avec la zone Nc et la vocation naturelle du piémont du Salève. Ce projet pourrait être considéré dans l'artificialisation et signifier une consommation (de la zone représentant 19 ha).

- secteur Nh (5,17 ha) correspond aux zones humides

- secteur Ng (63,18 ha) correspond au secteur du golf

- secteur Nge (29,6 ha) correspond à un secteur d'extension du golf existant sous forme de golf naturel.
  Le règlement précise « seuls sont autorisés les aménagements concourant à la réalisation d'un golf nature » sous réserve de l'établissement d'une étude environnementale préalable.. »
  la zone Nge se situe sur des espaces boisés. Cette zone impacterait près de 30 ha de forêt.

Remarque : Ce règlement Nge devra être modifié conformément aux réserves et préconisations données au paragraphe « 2.3.4 Le Golf » afin de ne pas permettre l'artificialisation du site.

Autres remarques :

- ➔ Le règlement des zones A et N fait un rappel des dispositions prévues à l'article L.122-11 du Code de l'urbanisme relatives à la restauration des anciens chalets d'alpage dans les territoires soumis à la loi Montagne. La commune de Bossey n'étant pas concernée, il convient de supprimer ces dispositions ainsi que la définition précisée dans le glossaire. Dans l'hypothèse où des constructions s'apparentant à des chalets d'alpages seraient présentes sur le territoire communal, la collectivité est invitée à les repérer au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme et à prévoir des dispositions réglementaires spécifique pour la préservation de ce patrimoine.
- ➔ Il convient de compléter le règlement des zones A et N en précisant que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (article L.151-11-I-1° du Code de l'urbanisme). Leur implantation dans ces secteurs devrait également être justifiée par des impératifs techniques.
- ➔ Les dispositions relatives à la gestion de l'habitat existant sont conformes à la doctrine CDPENAF.

VI.3 Dispositions communes aux zones agricoles et naturelles

- La gestion de l'habitat existant en zone A et N
et les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Rappel de la réglementation :
Article L151-11 du Code de l'urbanisme : « I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, [STECAL], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne

compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites... »

Remarque : aucune construction n'est identifiée au règlement graphique comme pouvant changer de destination.

Toutefois, la zone N' ayant pour vocation exclusive d'autoriser les changements de destination dans le volume existant en raison des nuisances repérées sur ce secteur, il convient de compléter les dispositions de ce secteur en :

- Repérant sur le document graphique les constructions concernées.
- Interdisant les équipements collectifs accueillant du public.
- Rappelant que tout changement de destination en zone naturelle demeure soumis à l'avis conforme de la CDNPS lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Les dispositions du règlement devront être complétées pour être conformes à la doctrine CDPENAF en produisant l'atlas du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les éventuels bâtiments repérés sur le règlement graphique feront l'objet d'une fiche de renseignements qui précisera notamment la destination envisagée.

- Les affouillements et exhaussements en zones A et N

« Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), sont autorisés sous réserve d'être strictement nécessaires à l'activité agricole et de prendre de dispositions pour une bonne intégration paysagère et de ne pas entraver l'activité agricole. »

Remarque : la rédaction du règlement écrit devra être complété sur ce point en reprenant la formulation issue de la doctrine CDPENAF afin de préciser les autorisations préalables nécessaires : déclaration préalable, permis d'aménager.

VII. ÉNERGIES RENOUVELABLES ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le PLU ne traite pas des aspects climat air énergie.

En effet, le PADD ne mentionne rien sur la réduction des émissions de GES, sur la qualité de l'air ou sur les réductions de consommation. Pourtant, l'état initial de l'environnement montre bien que ce sont des enjeux du territoire.

Dans le règlement, le Photo-voltaïque n'est pas mentionné, il faudrait l'autoriser, à minima, en zone urbanisée.

Recommandation : Il serait intéressant, dans l'OAP 1, d'indiquer une volonté de bâtiment économe en énergie, accompagnée d'une réflexion lors de la construction de l'intégration des énergies renouvelables (ou au moins de PV).

VIII. RISQUES

VIII.1. Remarques sur le rapport de présentation (état initial de l'environnement et diagnostic urbain et aménagement)

Une rectification est à apporter concernant la nature du document relatif aux aléas naturels sur la commune de Bossey.
En effet, il est mentionné dans le document « 02 - Partie I : État initial de l'environnement », sous partie « 3.8 Risques naturels et technologiques » (page 46) que la commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) approuvé le 07 novembre 2011 et mis à jour en décembre 2024, or la commune de Bossey ne dispose pas d'un PPRn mais uniquement d'une carte des aléas.
Cette carte des aléas n'a pas été établie dans le cadre d'un PPRn, mais dans le cadre de cartographie informative.
En revanche, la carte des aléas a bien été notifiée par le préfet le 07 novembre 2011 et mise à jour en décembre 2024 pour une prise en compte de l'évènement du 22 juin 2021 (glissement de terrain).

De même, il est mentionné dans le document « 03 – Partie II : Diagnostic urbain, partie d'aménagement », sous partie « 2.2.5 Les risques naturels et aléas » (page 20) que la carte présentée (carte des aléas) recense les risques connus, or il s'agit d'aléas naturels dont leurs natures peuvent être : des glissements de terrains, chutes de pierres/blocs, inondations et terrains hydromorphes.

[la première phrase du paragraphe explicite pourtant la notion de risque : « *Le risque est la résultante du croisement entre un aléa et un enjeu* ».
Pour rappel, un aléa naturel peut être défini par la manifestation d'un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité données]

VIII.2. Remarques sur le règlement écrit

Dans la partie « Dispositions applicables en toutes zones », sous partie « risques naturels » (page 9), ce point relatif à la carte des aléas, évoque bien l'état de la connaissance notamment en aléas forts (construction et terrassements interdits).
Toutefois, il pourrait être souligné de manière plus globale que la carte des aléas permet de statuer sur les autorisations d'urbanisme en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme (prescriptions spéciales également en aléas moyens et faibles).

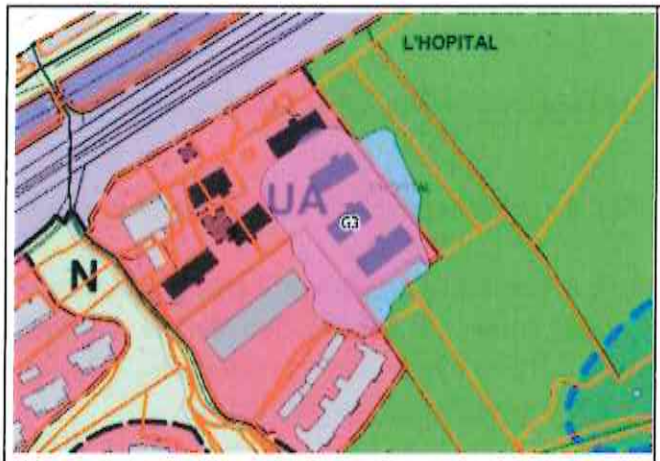
VIII.3. Remarques sur le règlement graphique

Zones U et AU en zones d'aléas forts ou zones de risques forts

Nous constatons une zone U impactée par une zone d'aléa fort.
Il s'agit du secteur « L'hôpital » où un important glissement de terrain s'est produit en juin 2021 ayant conduit à la mise à jour de la carte des aléas en décembre 2024. L'origine du glissement semblait multifactorielle (avis RTM du 23/06/2021) en raison de la nature du sol, de fortes précipitations et de travaux de terrassements en pied de versant.

Toutefois, cette zone ne pose pas forcément de problèmes en raison de sa caractéristique (parcelles qui semblent complètement urbanisées désormais). Un point d'attention doit tout de même être apporté afin de ne pas augmenter les enjeux sur ce secteur.

Ci-dessous l'extrait de la zone d'aléa fort vis-à-vis du PLU :

	Zone U – UA ~ 0,75 ha Sur la carte des aléas : carte des aléas : G3 (glissement de terrain fort)

IX. Servitudes d'utilité publique

Liste de servitudes

- Servitude AS1 : il manque le captage Les Eaux Belles
- Servitudes AC1 : il manque l'Église Notre-Dame-de-la-Paix et la Gare haute du téléphérique du Salève.
- L'arrêté ministériel du 01/03/2021 porte abrogation du décret instituant la SUP de Centres radioélectriques PT2 : les servitudes PT1 et PT2 n'existent plus.

Recommandation : mettre à jour la liste et ajouter les servitudes manquantes mentionnées ainsi que sur le règlement cartographique,le captage devant être tramé.

X. Les données géographiques et publication sur le géoportail de l'urbanisme

Les données transmises ne correspondent pas à un format CNIG : la donnée est fournie en dwg (autocad), dans une projection inconnue qui n'est pas un format SIG.

À l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1er janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une des formalités obligatoires pour que le PLU devienne exécutoire.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

CONCLUSION

J'émets un avis favorable au projet de PLU de Bossey assorti des réserves suivantes :

- Terminer le travail de délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti ;
- Reclasser en espaces naturels, agricoles et forestiers l'ensemble des tènements des trois secteurs identifiés figurant en annexe du présent avis ;
- Justifier le périmètre de l'OAP et retravailler le volet qualitatif du document pour prendre en compte les orientations de la Directive Paysagère et les nuisances environnementales et en particulier le bruit autoroutier ; prévoir la desserte agricole et, sur le tènement de l'OAP, une bande tampon de sécurité de 20m entre l'urbanisation et le terrain agricole (zone de non traitement ZNT de produits phytopharmaceutiques) ;
- Retirer la partie Nord (en zone N) de l'emplacement réservé n° 1 (hors OAP) ;
- Compléter le zonage réglementaire par les trames et enjeux environnementaux pour inscrire notamment le corridor écologique d'importance régionale reliant le Salève à la plaine genevoise, (identifié au STRADDET et ScoT) ;
- Modifier le zonage réglementaire du golf conformément aux remarques soulevées en limitant fortement la superficie de la zone Nge, sans dépasser au maximum 10 à 15 ha.
  Le projet d'extension du golf sera conditionné à l'évolution préalable du Scot. Ce projet d'envergure supra-communale nécessitera d'être autorisé par le futur ScoT qui devra arbitrer, au sein de l'enveloppe de consommation destinée aux projets d'envergure intercommunale, le volume de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pouvant être consacré à sa mise en oeuvre ; Dans l'attente, interdire en Nge toute nouvelle construction et tout nouveau aménagement engendrant une artificialisation des sols ;
- La carrière du Salève : retirer du règlement Nc la mention à la reconversion de la carrière en équipement culturel ou de loisir ;
- Réaliser un inventaire des bâtiments concernés par un changement de destination en cohérence avec la doctrine CDPENAF (cf. N').

Par ailleurs, je formule les recommandations suivantes :

- Dans le cadre de la remise en état en fin d'exploitation par les Carrières du Salève, il serait souhaitable d'étudier la possibilité de poursuivre l'utilisation du site pour le stockage de déchets inertes, afin de répondre aux besoins du territoire, préalablement à sa renaturation.
- Étudier la possibilité de restauration du corridor écologique d'intérêt régional dans le cadre d'une OAP.

Des remarques et recommandations complémentaires sont également mentionnées tout au long du présent rapport, qui pourront être intégrées au PLU afin d'en améliorer la qualité.

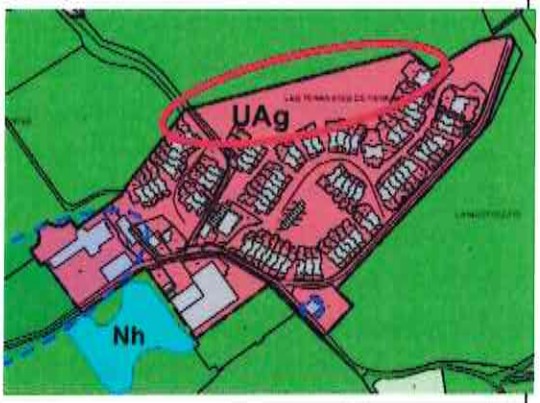
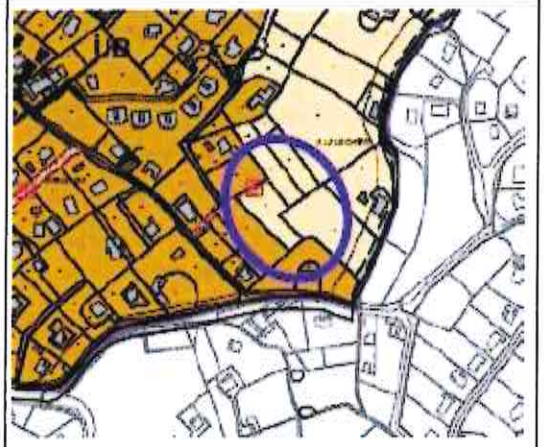
Pour le préfet,
le directeur départemental des territoires

J.F. ROU

01 SEP. 2026

ANNEXE 1

Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée et pour lesquels il est demandé un reclassement en espaces naturels, agricoles et forestiers, représentant un potentiel constructible près de 1,65 ha :

Zone urbaine dense du golf Zonage Uag (± 4500m²)	Ce secteur englobe des surfaces déclarées en agriculture biologique sur la partie nord de la parcelle B0683 Sans aménagements prévus au nord de ce lotissement, il convient de limiter la zone Uag au secteur artificialisé	
A la Lechère Zonage UB (± 3800m²)	La zone intègre des parcelles à usage agricole. - Parcelle A0903 (1528 m²) à usage de vignes - Parcelle A1815 (870 m²) , parcelles A1814 et A0499 en partie : surfaces agricoles déclarées au RPG 2025.	
Les Landes Bas (route de Collonges) Zonage UB (± 8200m²)	La zone intègre des parcelles à usage agricole ou naturel. - 7 parcelles : A0832, A0833, A0834, A0837, A0838, A0841 et A0843, déclarées au RPG 2025 dans un îlot de 0,42 ha de prairie. - parcelle A0490 (2878 m²)	